

**“ Pembebasan Hak Tanggungan Atas Tanah Warisan
Yang Belum Terbagi “**

SKRIPSI



Oleh :

**EBRINA DARMAYANTI DWI PUTRI
NIM : 02114013**

PRO PATRIA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA
2018**

HALAMAN PENGESAHAN

Telah dipertahankan di depan sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dan dinyatakan telah disetujui serta diterima dengan bail untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada tanggal 4 Agustus 2018

TIM PENGUJI SKRIPSI:

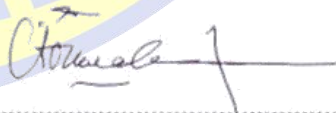
WIDYAWATI BOEDININGSIH, S.H., M.H.
KETUA



TUTIEK RETNOWATI, S.H., M.Hum.
SEKRETARIS



SOEMALI, S.H., M.H.
ANGGOTA



LEMBAR PENGESAHAN

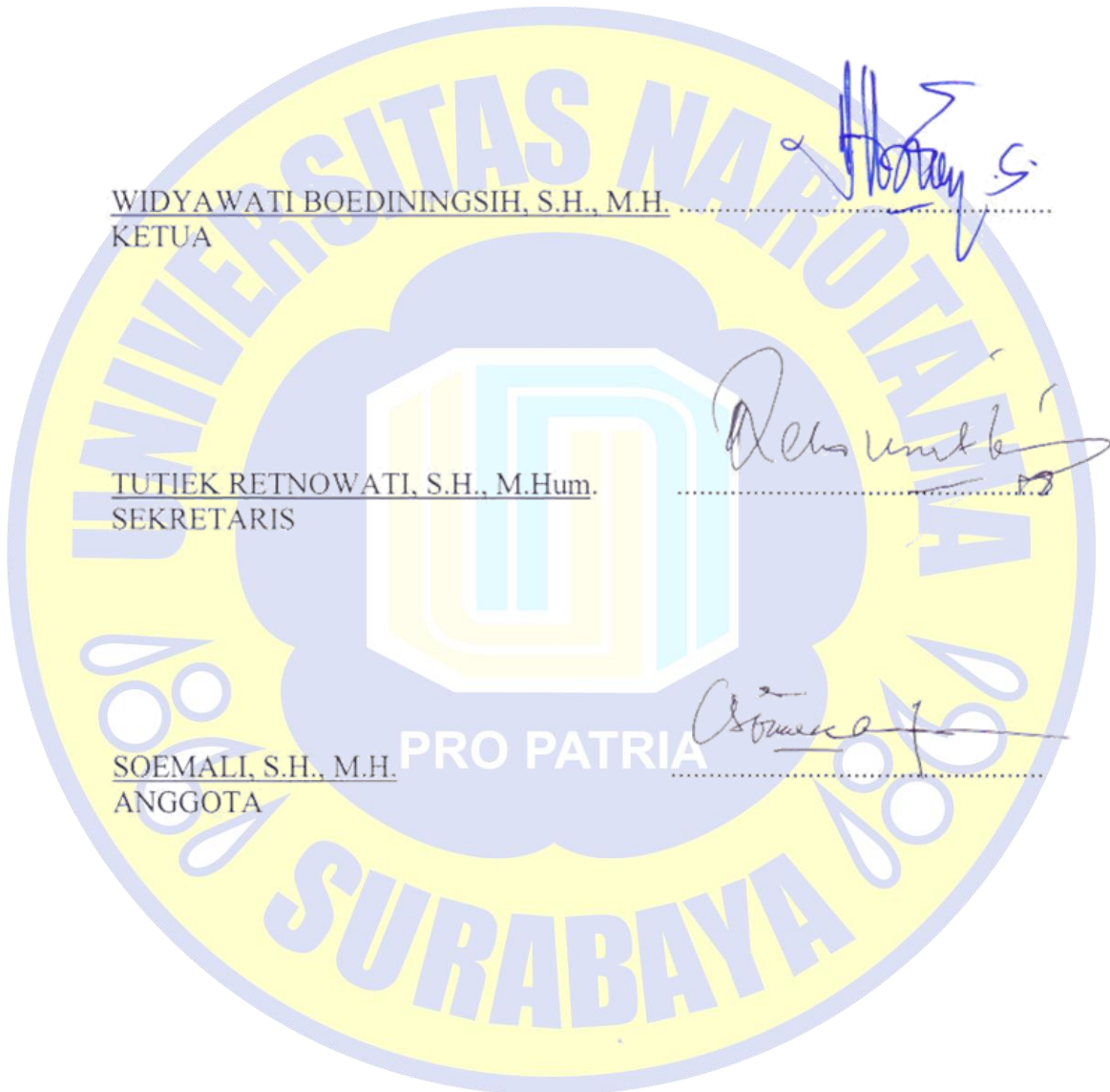
SKRIPSI INI TELAH DISAHKAN OLEH TIM PENGUJI
PADA TANGGAL 4 AGUSTUS 2018

TIM PENGUJI SKRIPSI:

WIDYAWATI BOEDININGSIH, S.H., M.H.
KETUA

TUTIEK RETNOWATI, S.H., M.Hum.
SEKRETARIS

SOEMALI, S.H., M.H.
ANGGOTA




LEMBAR PENGESAHAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

PADA TANGGAL 25 Juli 2018

Oleh Dosen Pembimbing :



Tutick Retnowati S.H., M.Hum



Mengetahui,

**Ketua Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Narotama**



Tahegga Primananda Alfath, SH., MH.

LEMBAR PENGESAHAN

**SKRIPSI INI TELAH DIREVISI
PADA TANGGAL 10 AGUSTUS 2018**

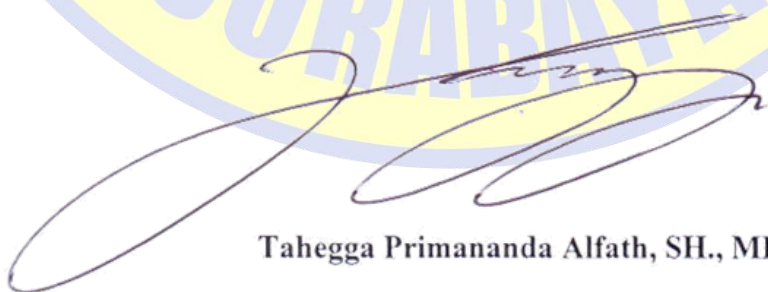
Oleh Dosen Pembimbing :



Tutiek Retnowati S.H., M.Hum



**PRO PATRIA Mengetahui,
Ketua Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Narotama**



Tahegga Primananda Alfath, SH., MH.

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH SKRIPSI

NAMA : EBRINA DARMAYANTI DWI PUTRI

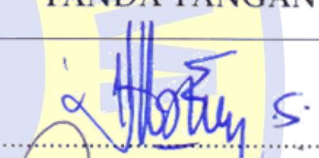
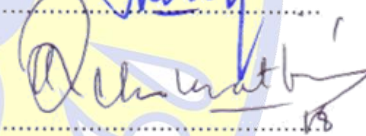
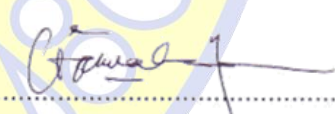
N I M : 02114013

Tanggal Penilaian : 4 AGUSTUS 2018

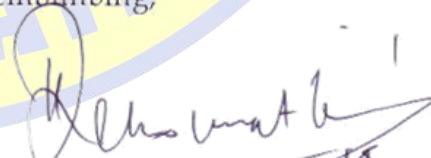
Judul Skripsi : PEMBEBASAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH
WARISAN YANG BELUM TERBAGI

Pembimbing : TUTIEK RETNOWATI, S.H., M.Hum.

PANITIA PENILAIAN NASKAH SKRIPSI

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	WIDYAWATI BOEDININGSIH, S.H., M.H	
SEKRETARIS	TUTIEK RETNOWATI, S.H., M.Hum.	
ANGGOTA	SOEMALI, S.H., M.H.	

Surabaya,
Pembimbing,



TUTIEK RETNOWATI, S.H., M.Hum

Catatan:

- Wajib di kumpulkan Minimal 1 minggu sebelum Yudisium.
- Yang tidak mengumpulkan Tidak diperbolehkan mengikuti Yudisium

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Bersama ini saya menyatakan bahwa Skripsi ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

Surabaya, 19 Agustus 2018

Yang membuat pernyataan



EBRINA DARMAYANTI DWI PUTRI

NIM : 02114013

PRO PATRIA

SURABAYA

ABSTRAK

Peran perbankan sangatlah dibutuhkan dalam memberikan pinjaman uang sebagai modal maupun pertambahan modal bagi pengusaha yang menjalankan usahanya. Dalam pemberian kredit pada masyarakat, tentunya bank memiliki prosedur dan aturan-aturan yang harus dipatuhi oleh penerima kredit sebagai Debitur, salah satu diantaranya adalah mengenai jaminan atas pelunasan hutang. Bank mensyaratkan adanya jaminan atas pelunasan hutang tersebut demi menjaga agar pihak debitur menjalankan kewajibannya dengan baik, dan apabila ternyata debitur melakukan wanprestasi, maka masih ada barang jaminan yang dapat dilelang untuk melakukan pelunasan atas hutang yang ada.

Kaitanya dengan uraian latar belakang masalah tersebut, suatu jaminan kepemilikan bersama harus dilakukan pemisahan atau pembagian terlebih dahulu agar berakhir kepemilikan bersamanya, baru bisa di jadikan jaminan atas hutang seseorang, karena apabila atas tanah yang masih merupakan kepemilikan bersama itu dijadikan jaminan atas hutang salah satu pemilik tanah, maka akan merugikan pemilik tanah yang lain apabila terjadi wanprestasi oleh pihak yang berhutang, karena atas tanah tersebut akan dilakukan sita jaminan secara keseluruhan dan hal ini sudah ditegaskan dalam KUHPer buku 3 tentang perikatan. Namun kenyataan yang terjadi dalam praktek sehari-hari, bank menerima jaminan atas hutang debitur berupa satu bidang tanah yang masih merupakan kepemilikan bersama, biasanya atas tanah kepemilikan bersama yang terjadi karena warisan. Hukum waris adalah hukum yang mengatur tentang peralihan harta kekayaan seseorang yang ditinggalkan seseorang karena meninggal dunia.

Jadi hal ini sudah cukup jelas dapat kita pahami bahwa warisan memiliki ketentuan hukum yang tegas jauh sebelum kekayaan tersebut dijadikan jaminan kepada kreditur sebaiknya dibagi atau dipisahkan terlebih dahulu oleh para ahli warisnya sehingga bila ada debitur yang melakukan wanprestasi baik disengaja ataupun tidak sengaja maka tidak akan merugikan para pihak ahli waris lainnya. Oleh karena itu perlu adanya kajian yang mendalam atas pemberian jaminan tanah yang masih merupakan pemilikan bersama.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Warisan , Utang

ABSTRACT

The bank offers a variety of credit facilities dedicated to the business needs for all society. In the provision of credit to the society, one of them is about the warranty of debt repayment. The Bank requires a guarantee for the debt repayment in order to keep the debtor performing their obligation properly, and if it turns out that the debtor has defaulted, then there is still a guarantee item that can be auctioned off to repay the existing debt.

In relation with the background description of the problem, a collateral ownership must be separated or it should be divided first to terminate collateral ownership, so it can only be used as collateral for someone's debt, because if the land is still as collateral ownership and it is used as collateral for the debt of one of the land owners, so it will be detrimental other land owners in the event of default by the debtor, because the land will be seized collateral as a whole and this has been confirmed in the Criminal Code book 3 about the engagement. But in fact in daily lives, the bank receives a guarantee on debtor's debt in the form of one plot of land which is still a common property, usually on the land of common ownership that occurs due to inheritance. Inheritance law is a law that regulates the transfer of property of someone who left someone because died.

So, it is quite clear that we can understand that inheritance has a firm legal provisions far before the wealth is used as collateral for the creditor that should be divided or separated first by the heirs so if there is a debtor who default either intentionally or unintentionally then it will not harm the other heirs. Therefore, there is a need for in-depth study on the granting of land guarantee which is still a collateral ownership.

Keywords: Deposit Rights, Inheritance, Debt

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Permasalahan: Latar Belakang dan Rumusan.....	1
1.2 Penjelasan Judul.....	6
1.3 Alasan Pemilihan Judul.....	8
1.4 Tujuan Penelitian	8
1.5 Manfaat Penelitian	9
1.5.1. Manfaat Teoritis.....	9
1.5.2. Manfaat Praktis	9
1.6 Metode Penelitian.....	9
1.6.1. Tipe Penelitian	9
1.6.2. Pendekatan Masalah.....	10
1.6.3. Sumber Bahan Hukum	11
1.6.4. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum.....	12
1.6.5. Analisa Bahan Hukum	12
1.7 Pertanggungjawaban Sistematika	13
BAB II AKIBAT HUKUM JIKA TANAH WARISAN YANG	
BELUM TERBAGI DIJADIKAN JAMINAN UTANG	14
2.1 Perjanjian Kredit	14
2.2 Lahirnya Hak Tanggungan.....	20

2.3 Warisan.	31
2.4 Pembagian Waris.	39
2.5 Kepemilikan Hak Bersama terhadap benda tak bergerak	41
2.6 Akibat Hukum Tanah Warisan yang dijadikan jaminan.....	48

BAB III UPAYA HUKUM DARI WARIS JIKA TANAH WARISAN YANG BELUM TERBAGI ITU DISITA OLEH KREDITUR KARENA DEBITUR WANPRESTASI.....

3.1 Kedudukan Hukum Ahli Waris sebagai penjamin atas utang Ahli waris yang lainnya	51
3.2 Akibat hukum penjamin bila terjadi wanprestasi oleh debitur..	56
3.3 Pelaksanaan eksekusi akibat terjadinya wanprestasi.....	73
3.4 Upaya perlindungan hukum bagi ahli waris yang tidak berutang.....	75

BAB IV PENUTUP.....

4.1 Kesimpulan	87
4.2 Saran.....	88

DAFTAR BACAAN

PRO PATRIA

SURABAYA

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

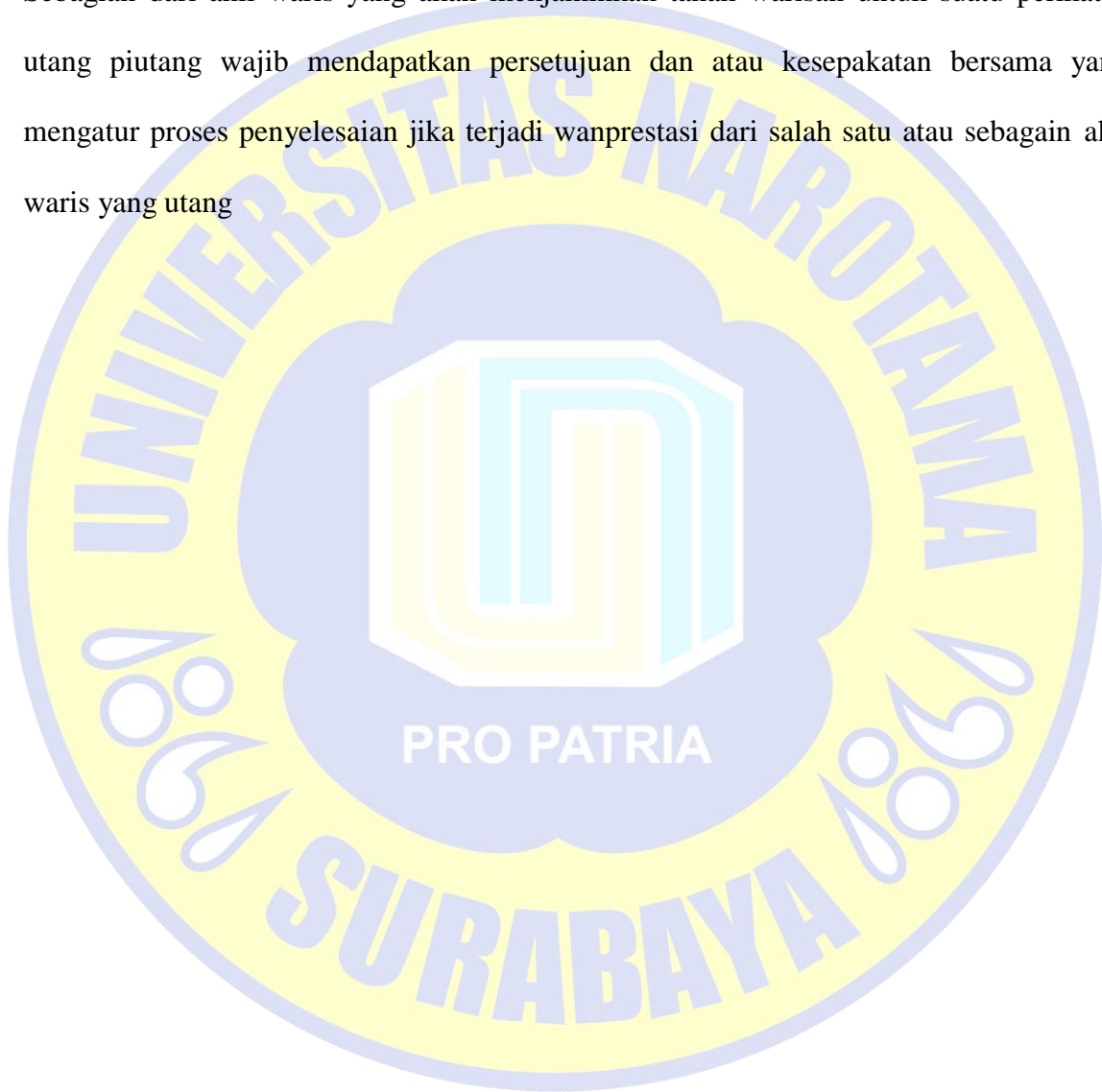
1. Tanah Waris yang belum terbagi dan yang telah dijaminakan proses peralihan hak atas tanah merupakan peralihan hak karena hukum, oleh karena itu meskipun masih dalam pembebanan hak tanggungan, hak atas tanah tetap dapat beralih. Peralihan hak atas tanah karena pewarisan bukan merupakan salah satu penyebab hapusnya hak tanggungan, oleh karena itu hak tanggungan tidak akan hapus dengan beralihnya hak atas tanah yang dibebaninya. Ahli waris atas warisan hak atas tanah yang sedang dalam pembebanan hak tanggungan tidak mengakibatkan hak tanggungan yang sedang membebaninya menjadi hapus. Dengan demikian kreditur tetap dapat melaksanakan haknya terhadap hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan bila debitur wanprestasi.
2. Para ahli waris juga mengadakan perubahan dalam memikul kewajiban, yaitu dengan mengadakan perjanjian antara mereka, bahwa yang satu akan memikul lebih banyak daripada yang lain. Namun, perjanjian ini tidak akan memiliki daya kerja kuat apabila tidak diberitahukan kepada kreditur. Untuk utang yang tidak dapat dibagi, maka seluruh ahli waris bertanggung jawab untuk seluruhnya. Untuk utang yang dapat dibagi, para ahli waris bertanggung jawab atas bagiannya . atau Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka di sita , dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum

4.2 Saran

1. Diharapkan penerima hak atas tanah yang berasal dari warisan segera mendaftarkan peralihan haknya pada kantor pertanahan, dengan cara membuat akta otentik yaitu Akta

Pembagian Hak Bersama, sehingga segala macam bentuk perubahan data fisik maupun data yuridis objek pendaftaran tanahnya dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku sehingga dapat memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pemegang hak.

2. Sebagian dari ahli waris yang akan menjaminkan tanah warisan untuk suatu perikatan utang piutang wajib mendapatkan persetujuan dan atau kesepakatan bersama yang mengatur proses penyelesaian jika terjadi wanprestasi dari salah satu atau sebagian ahli waris yang utang



DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan , Jakarta 1999.
- Edy Putra Tje, *Kredit Perbankan : Suatu Tinjauan Yuridis* , Liberty, Yogyakarta, 1989.
- Effendi Perangin-angin, *Praktik Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1981.
- Eka Astri Maerisa, *Panduan Praktis Membuat Surat-Surat Bisnis & Perjanjian*, Visimedia Pustaka, Jakarta, 2013.
- Halim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta, 2014.
- Hasbullah, Frieda Husni, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*, Ind-Hill-Co, Jakarta, 2005.
- J. Satrio dalam bukunya *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 1*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.
- M. Khoidin, *Hukum Jaminan*, Laksbang Yustitia, Surabaya, 2005.
- Miles and Hubberman, *Analisis Data Kualitatif : Buku Sumber Tentang Metode Metode Baru*, Universitas Indonesia Press Jakarta, 1991.
- Mulyadi, *Hukum Waris Tanpa Wasiat*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2011
- Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer, Cetakan Ke-2. Edisi Revisi,:* Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013.
- Philipus M. Hadjon & Tatiek Sri Djatmiati, *Argumentasi Hukum (Legal Argumentation/Legal Reasoning) Langkah-Langkah Legal Problem Solving dan Penyusunan Legal Opinion*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2005.
- Pitlo, *Hukum Waris Buku Kesatu, Bandung: diterjemahkan oleh F. Tengker, PT. Cipta Aditya Bakti*, 1995.
- Purwahit Patrik dan Kashadi, *Dasar-dasar Perikatan*, Bandung, 2008.

Rudi Indrajaya, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, Visimedia Pustaka, Jakarta, 2015,

Sri Soedewi Masjchoen Soiwani, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 2000.

Subekti, *Pokok-Pokok dari Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1975.

Sutan Remy Sjahdeni, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institusi Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.

Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung, 1997

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010

W.J.S Peswadarminata, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1980.

Zainuddin Ali, *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.

Internet

http://www.ercolaw.com/index.php?option=com_content&view=article&id=57:mengetahui-perjanjian-kredit&catid=25:the-project&Itemid=50

<http://stdln.blogspot.com/2011/04/sekilas-hukum-perdata-beziteigendom.html>

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Amandemennya.

Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata. (Burgertijk Wetboek voor Indonesia)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.